

Satzung der Gemeinde Perlin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 Baugesetzbuch über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dorf und Mitte 4.Änderung -inhaltliche Festsetzungen

Aufgrund des § 34 Abs.4 und 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl.S.1722) sowie § 86 LBau M-V vom 15.Oktober 2015 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Perlin am 20.06.2018 die folgende Satzung erlassen.

Inhaltliche Festsetzungen:

§ 1- Räumlicher Geltungsbereich:

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ort (§ 34 Bau GB) umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen.
- (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2-Zulässigkeit von Vorhaben:

- (1) In den einbezogenen Außenbereichsflächen (1,2 und 3) sind nur zu Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.
- (3) Nebengebäude ,Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten*
- (4) Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nach § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante Erdgeschossfußboden mit höchstens 0,50 m und die Höhe der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut(Traufkante) mit höchstens 3,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils dazugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt.

§ 3 –Gestaltung nach § 86 LBauO M-V –örtliche Bauvorschriften-

- (1) Doppelhäuser sind im Dach in der Form einheitlich zu gestalten.*
- (2) Fassaden: wird gestrichen*

(3) Bei Neubau und Umbau von Wohngebäuden im Zusammenhang mit Arbeiten am Dach sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszubilden.

(4) Straßenseitige Einfriedungen als Mauer sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

(5) wird gestrichen

(6) Mülltonnen und Glasbehälter sind so unterzubringen, dass sie straßenseitig nicht einsehbar sind.

(7) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 4 - In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit Ablauf des 20.11.2018 in Kraft.

Der Bürgermeister



Begründung

zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dorf und Mitte der Gemeinde Perlin

1. Anlass der Änderung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist seit dem 19.12.2007 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung Perlin ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die gestalterischen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Bauwilligen entsprechen.

In Satzungen können „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden; eine seinerzeit vorgenommene „Überregulierung“ hat sich nicht durchgesetzt.

Es sind bereits mehrfach für Bauherren Ausnahmen/Befreiungen gemäß § 31 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 36 Baugesetzbuch durch die untere Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen worden.

Um eine Gleichbehandlung für zukünftige Bauwillige zu schaffen und unbillige Härten bei der Grundstücksnutzung zu vermeiden, werden diese gestalterischen Festsetzungen jetzt angepasst.

Die Praxis zeigt auch, dass ein Neubau mit neuen Dachformen zum Beispiel Walmdächer oder auch Winkelbungalows das Dorfbild auflockern.

Das „klassischen Wohngebäude mit Sattel oder auch Krüppelwalmdach ist nicht mehr gefragt. Die Gemeinde hat am 12.07.2017 den Beschluss zur Änderung der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst und das formelle Planänderungsverfahren eingeleitet.

2. Änderungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

(2) Begründung: mit der beigegefügte Karte ist die Planzeichnung gemeint.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

(3) Satz 2 **„Je Baugrundstück sind max. zwei solcher Nebengebäude mit einer Grundfläche von 80 qm zu lässig“ wird gestrichen.**

Begründung:

Nebengebäude gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind zulässig; einer weiteren Regulierung Bedarf es nicht.

Anstich 1 und 4 bleiben bestehen.

§ 3 – Gestaltung nach § 86 LBauO M-V

(1) wird neu gefasst:

„Doppelhäuser sind in der Dachform einheitlich zu gestalten“

Begründung:

Bei Doppelhäusern soll nur die Dachform einheitlich gestaltet werden, alle weiteren Festsetzungen sind „Überregulierungen“ und gehören in einen B-Plan.

(2) die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden alle gestrichen.

Begründung:

Diese Festsetzungen sind „Überregulierungen“ und gehören in einen B-Plan.

(3) „Dächer“ wird neu gefasst

„Bei Neubau und Umbau von Wohngebäuden im Zusammenhang mit Arbeiten am Dach, sind Sattel-,Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 50 Grad auszubilden“

Begründung:

Das Bauverhalten hat sich heute grundlegend geändert. Nicht nur ältere Menschen wollen ebenerdig bzw. barrierefrei bauen; sondern auch junge Familien denken jetzt schon ans Alter. Die Gemeinde möchte dem nicht entgegenstehen.

Es werden daher Walmdächer mit einer Dachneigung ab 20 Grad zu gelassen.

Beim Umbau eines Bestandsgebäudes, dass nicht mit Arbeiten am Dach verbunden ist, darf die Dachform erhalten bleiben.

Die Festsetzung „Hauptdachneigung“ bzw. „Dächer sind symmetrisch auszubilden “ oder **„Dächer sind als Pfannen- oder Biberschwanzdeckung in roten bis braunen Farbtönen zulässig“ werden gestrichen**, da es sich hier um Überregulierungen handelt und nach wie vor § 34 Baugesetzbuch Abs. 1 gilt.

(4) „Einfriedungen“ wird neu gefasst.

„Straßenseitige Einfriedungen als Mauer sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig“

Begründung:

Die seinerzeit vorgenommenen Festsetzungen für Einfriedungen sind „Überregulierungen“ und gehören in einen B-Plan.

Um das Dorfbild nicht zu beeinträchtigen werden straßenseitige“ Mauern“, die nach § 61 Abs. 1 Satz 7 a Landesbauordnung M-V bis zu 2 m Höhe zu lässig sind, ausgeschlossen.

(5) „Nebengebäude“ wird gestrichen

Begründung:

Es handelt sich um Überregulierungen, die in Bebauungspläne gehören.

§ 4 Grünordnung wird komplett gestrichen (Überregulierung)

Da jetzt der komplette § 4 gestrichen ist , wird konsequenterweise eine fortlaufende Nummerierung gewählt und so

heißt jetzt **§ 4: In-Kraft-Treten**

3. Wirksamkeit

Mit Bekanntmachung und Rechtskraft wird der geänderte Textteil –B sowie die neuen Verfahrensvermerke mit dem Originalplan Teil –A fest verbunden und gesiegelt.

Perlin, den 05.11.2018



L. J. J. J.
Der Bürgermeister